

物业服务不跟劲,小区自管行不行?

记者探访一个住宅小区十年自管路

物业费业主自己定
共建共享和谐社区

在北京市海淀区中关村有这样一个住宅小区,自2012年物业公司弃管以来,小区由业委会接管并依靠业主自行管理(以下简称自管),自办公司向业主提供物业服务,至今已经走过10个年头。

在业主们看来,10年间,小区的物业费没有上涨,物业服务却有焕然一新之感,破旧电梯得以更换、小区环境得以改善、生活秩序得以维护。

这个小区就是东升园公寓小区。近日,记者实地走访该小区,探寻其自管之路。



据小区业主赵大强(化名)回忆,自管之后,小区做的第一件事是召开业主大会,表决物业费标准,表决结果是物业费按接管时原收费标准收取,即每月每平方米有电梯的1.08元、无电梯的0.43元,另外每户每年收取132元杂费。

目前,小区物业费每年收入约115万元,停车费及广告收入共计105万元,总计220万元;除了支付公司员工工资和维修管理费用180多万元之外,每年还有三四十万元的结余,记入公司账户,作为公司资金积累。

据赵大强介绍,小区共有部分租赁经营由自管公司管理,全部收入归业主所有,由业委会收取存入业主公共维修资金账户,作为大修费用支出,自管公司分文不留不动。目前这部分收益已补充业主公共维修资金1000多万元,为小区发展和更新改造储备了资金。

李全告诉记者,对于业主当时反映最强烈的电梯问题,自管后,经业主表决,自管公司使用公共收益112万元,将停用的5部电梯全部更换为名牌电梯,修复带病运行的9部电梯,解决了高层住宅500多户居民上楼难的问题。几年后,小区电梯更新改造,在政府资金支持的情况下,采用业主筹集和公共收益补充的办法,将前述使用超过15年的9部电梯全部更换。

一张拍摄于当时的照片显示,业主乘坐新电梯时笑颜逐开。

赵大强还掰着指头一宗宗介绍:自管当年,小区还投入两万多元,种植6000棵大黄花、修复了600平方米草坪;根据业主反映,修建停车棚,使自行车、摩托车等有序停放;小区从公共积累中陆续拿出600多万元,为6栋高住宅楼生活供水系统安装无负压供水设备,安装、使用机动车智能化设备管理机动车等。

在李全看来,东升园公寓小区自管10年,物业费虽然没有上涨,但小区环境整洁了、秩序良好了、物业服务随报随修……

东升园公寓业委会一位人士告诉记者,自管拉近了与业主的感情,业主感到自管公司就是自家的管家,收支盈亏都是全体业主的,不像物业公司要攫取利润,而自己欠物业费就是欠全体业主的钱,所以不好意思无理欠交物业费,小区的物业费收取率连续多年超过98%。

“自管以来,业主从没有因欠费被起诉,自管公司和业主不搞对抗,不制造矛盾。”这位人士说。

眼见小区变得越来越好,王正伟却有着自己的担忧,如何调动广大业主参与自主管理的积极性、主动性,保证业委会后继有人,是亟待解决的问题。此外,小区自管还有一个“硬骨头”要啃,即小区共有部分的确权登记,只有权属登记清楚,业主的权利才会更明确。

在赵大强看来,东升园小区业主的实践证明,业主不仅能自行管理物业,而且能比有些物业公司管得更好;落实业主共有物业,实行业主共同管理物业,是共建共享和谐社区的一种有效途径。

(法治日报)

业主拒绝物业涨价 物业不再提供服务

资料显示,东升园公寓开发于1996年,1999年全部建成入住,共有10幢住宅楼、4座配套设施建筑,有881户业主。

最早入住的业主对物业公司的印象并不好。今年70多岁的业主李全(化名)告诉记者,他人住时,开发商要求领取钥匙需要和前期物业公司签订物业服务合同并预交一年的物业费,否则不给钥匙。物业公司于2000年9月开始提供物业服务,但服务质量很差,业主们很不满意。

多名业主回忆说,那时候小区经常没有人打扫卫生,环境脏乱差;秋天落叶多,因不及时清扫,常被大风吹进楼道里,搞得满地都是;自行车、摩托车随便停,闲杂人员随便出入,管理秩序混乱;高层业主生活用水不洁净,物业公司不按规定清理二次供水蓄水池。

更让业主们气愤的是,小区一共有14部电梯,入住几年后,一度只有4部能正常运行,5部停运,另外5部未通过年检,带病运转,说停就停。

李全记得,大概在2002年,物业公司说有一部未运行的电梯需要大修。他觉得奇怪,去找物业公司负责人询问缘由,对方拿出一份特种设备检验所的报告作为依据,称电梯大修报价14万多元。

李全要求物业公司解释这笔钱是怎么算出来的,结果对方算来算去也就是4万多元。对此产生怀疑的几名业主跑到特种设备检验所咨询相关情况,被告知那部电梯只是电梯门锁坏了,存在安全隐患,没有说需要大修。最后,物业公司花了十几元换了电梯门锁。

业主和物业公司的矛盾接连不断,双方甚至围绕小区的共用配套设施收益问题,对簿公堂。

小区业主王正伟(化名)回忆说,2000年5月,经海淀区相关部门批准,东升园公寓组建业主管理委员会(后改名为业委会),接收了小区5000平方米共用设施的管理权,后将共用设施及配套委托给物业公司管理。

2003年6月,国务院发布《物业

管理条例》。据此,东升园公寓业委会要求物业公司返还对小区共用配套设施的经营收益。由于物业公司置之不理,2006年,业委会向海淀区有关部门投诉,得到的回复是,小区共有部分经营收入归小区业主所有。

王正伟介绍说,海淀区有关部门还派专人指导和督促业委会与物业公司签订小区共有部分委托租赁经营合同,其中收益20%归物业公司,80%归全体业主。但此后,物业公司没有执行这份合同。拖了几年之后,2010年,业委会向法院起诉物业公司要求返还经营收益。

2012年6月,物业公司书面向东升园公寓业委会及业主大会提出,提高小区物业服务收费标准。

经业主大会书面投票表决,业主们不同意提高物业收费。业主们认为,物业管理服务不到位,电梯停运、绿地荒废、环境脏乱。

于是,2012年8月1日,物业公司贴出公告称,自2012年11月1日起不再向东升园公寓提供物业服务。

业主大会表决通过 实行业主自管物业

小区怎么办?根据2010年10月1日起实施的《北京市物业管理条例》(2020年5月1日,《北京市物

业管理条例》开始实施),业主可以自行管理物业,也可以委托他人管理。

王正伟记得,小区第四届业委会讨论决定,召开业主大会,提请业主大会讨论和表决,是聘请物业公司管理还是自行管理。

在海淀区有关主管部门、中关村街道办事处的指导下,业委会在小区大门、各楼门口张贴保留半个月的公告,通知全体业主于2012年9月至10月以书面表决形式召开业主大会,就“选择物业管理方式、服务等级和收费标准及业主自行管理方案”进行讨论表决。

统计结果显示:小区881名业主,发表选票881张,收回502张,超过表决人数一半以上。其中,选择同意自行管理的498张。

业主大会发布公告称,根据表决结果,东升园公寓从2012年11月起实行业主自管物业。随后,海淀区有关主管部门派员审核认定,

东升园公寓召开业主大会符合业主大会议事规则,自行管理决定程序合法且有效。

王正伟介绍说,小区决定自管之后,业委会接受北京市有关主管部门工作人员的建议,经向海淀区市场监管部门申请登记设立服务公司,取得自行管理小区物业的主体资格。业委会根据业主大会通过的《小区业主自管方案》,招聘财务管理、客服、工程维修、保安、保洁等人员并进行业务培训,组建了一支由业主管理的物业服务队伍。

接着,业委会聘请物业服务评估监理公司,对小区建筑设计图纸资料、物业公共部分、配套公用设施设备和物业服务用房等项目全面验收评估,从而摸清了业主共有的全部“家底”。业委会随后代表业主与物业公司签署《物业交接协议书》,规定了交接的物业范围、内容、标准和土地使用证、设备产权手续等原始资料。

据王正伟回忆,双方协定2012年11月24日18时为交接时限,18时之后,小区物业服务方面的各项问题归业委会的自管物业服务企业负责处理,“双方交接过程平稳有序”,人员、资金、备品备件按岗到位,小区正常运转。

苏和堂冬虫夏草38元/克
苏和堂南禅寺店(解放南路701号/朝阳公交停车场旁) 400-102-0026

山里人山货孢子粉(油)自产自销
批发部:崇宁路17号4楼(检察院西隔壁)82700029(大别山老王)

无锡老中医于凤仪先生亲笔医案《临证针度》再版征订启事
无锡文化学者于铸梁、“江苏名中医”徐州中医院主任医师秦云峰编辑的《临证针度》由广陵书社再版发行,影印、线装,每册160元。现征求预订,一次满二百册者每册收款80元,三百册及以上每册60元(开发票并送书到户)。
截止日期:2022年12月15日
联系手机:13395172319 13218856362 13375139680
零售处:无锡市壮古旧书店
地址:无锡市南禅寺旧书市场8号
网址:http://shop.kongfz.com/27072/cat-8/
手机:18961544449

减资公告
无锡美新置业发展有限公司
(统一社会信用代码:91320214793319213E),经股东会决议拟将公司注册资本2000万元减至100万元。请债权人自见报之日起45日内向公司提出债权债务或提供相应担保请求,特此公告。法人:何文新,电话:15895330058
无锡美新置业发展有限公司
2022年11月9日

注销公告
无锡市惠山区长宁阳光使者工作室经理会议决议,拟向登记机关申请注销登记,同日成立财务清算组。请本单位债权人于本公告发布之日起45日内向本单位财务清算组申报债权。特此公告。地址:无锡市惠山区长安街道长宁社区管理服务中心,联系人:胡亮亮,电话:13861887442
无锡市惠山区长宁阳光使者工作室清算组
2022年11月9日

●遗失梁溪区珠璣窗帘装饰店财务章一枚,声明作废
●吉春风遗失收据一张,收据号3423888,金额5000元整

广告热线 82767591
地址:新鼎球大厦1518室